

Ochrona praw lokatorów – na co zwrócić uwagę po nowelizacji? Gospodarowanie zasobem gminy, pozycja lokatora w procesie pozyskania lokalu, dochód i czynsz za wynajem. Czym różnią się wymogi techniczne najmu lokalu socjalnego, a komunalnego? Ściągalność zaległości czynszowych z dłużników oraz eksmisja

Warsztaty skierowane do osób w gminach, które zajmują się lokalami socjalnymi, komunalnymi, zasobem mieszkaniowym. Wydział Nieruchomości, Gospodarki Komunalnej, Gospodarki Mieszkaniowej, Zakłady Usług Komunalnych, Zarząd Nieruchomości Komunalnych.

21 przydatnych wzorów pism!

Powiemy m.in. o tym jakie są podstawy wypowiedzenia umowy najmów socjalnych i komunalnych; na co zwracać uwagę przy dochodach lokatorów i jak weryfikować ich dochody? Jakie są zasady realizacji wyroków eksmisyjnych bez prawa do lokalu socjalnego i jak to wygląda podczas epidemii? Powiemy też jak poradzić sobie z problemem nieszanowania lokali przez mieszkańców oraz z problemem braku lokali i pomieszczeń tymczasowych.

W programie m.in.:

- Nowelizacja przepisów. Zmiany w ustawie o dodatkach mieszkaniowych- na co zwrócić uwagę po nowelizacji? Nowelizacji ustawy dot. Zmian praw lokatorów.
- Jak wygląda proces przyznawania lokali, gdy chętnych osób jest zbyt wiele, a kryterium ich klasyfikacji jest podobne?
- Co zrobić w sytuacji, gdy lokator ma tytuł prawny do zajmowania lokalu, a poprzedni lokator nie chce opuścić mieszkania?
- Jak rzetelnie weryfikować dochód lokatorów? Czy na podstawie wymienionych dokumentów można określić dochód np. zaświadczenie o zarobkach, nieoficjalne źródła dochodów, PIT-y roczne? Jak daleko można posunąć się w badaniu dochodu?
- Jak będzie wyglądała regulacja tytułu prawnego po śmierci głównego najemcy? Czy będzie sprawdzany dochód takiej osoby?
- Sposób dostosowania lokali dla osób niepełnosprawnych. Do zapewnienia czego jest zobowiązany urząd?
- Eksmisja lokatorów-przebieg procesu, zasady i warunki eksmisji lokatorów, kryteria eksmisji. Czy potrzebne są fizyczne dowody potwierdzające łamanie regulaminu wynajętego lokalu?

Wzory pism, jakie otrzymają uczestnicy:

- skierowanie do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony, lokalu zamiennego, lokalu socjalnego, pomieszczenia tymczasowego, dobrowolnej zamiany
- oferta do Banku zamian, Programu zamian, Programu Pomocy Lokatorom
- wstrzymanie czynności eksmisyjnych
- skierowanie do TBS
- oświadczenia w zakresie przetwarzania danych osobowych oraz stanu majątkowego

- kwestionariusz kwalifikacji warunków socjalno-mieszkaniowych
- kwestionariusz kwalifikacji warunków niemieszkalnych
- wzór porozumienia z wojewodą w sprawie dotacji na repatriantów
- oferta: pomieszczenie tymczasowe
- porozumienie repatrianci
- skierowanie do zawarcia umowy najmu
- skierowanie: pomieszczenie tymczasowe
- umorzenie postępowania komorniczego
- WLM deklaracja o wysokości dochodów
- WLM oświadczenie o stanie majątkowym
- WLM oświadczenie o przetwarzaniu danych osobowych dotyczących zdrowia (członek rodziny, osoba wspólnie zamieszkująca)
- WLM oświadczenie o przetwarzaniu danych osobowych dotyczących zdrowia wnioskodawcy/ strony postępowania WLM wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu objętego najmem socjalnym lub przeznaczony na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach
- wzór złożenia oferty zamiany
- WLM wniosek o zamianę lokali
- WLM wniosek o wykwaterowanie
- wniosek o uregulowanie tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego

Szczegółowy program szkolenia:

Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy

- Czy istnieje obowiązek wykazywania i wydawania wszystkich dostępnych lokali posiadanych przez Urząd Miasta/ Gminy?
- Ile lokali powinna zapewnić gmina mieszkańcom?
- W jaki sposób gmina nabywa nowe lokale?
- Wieloletni program mieszkań komunalnych
- Społeczna kontrola gminy w procesie przyznawania lokalu
- W jakim zakresie gmina powinna dbać o mieszkańców? Co Urząd Gminy/Miasta jest zobowiązany zapewniać swoim mieszkańcom?

Najem socjalny, komunalny i pomieszczenia tymczasowe

- Jakie są kryteria przyznawania najmu socjalnego lokali, lokali komunalnych oraz pomieszczeń tymczasowych?
- Ile wynosi maksymalny termin zajmowania lokalu przez lokatora?
- Jak zawierać umowy z lokatorami i na jakich warunkach?
- Czy jest obowiązek ogłaszania na 21 dni w prasie zamiaru wynajmu lokalu?
- Jak starać się o pomieszczenia tymczasowe dla osób ubogich?
- Jak wygląda procedura przyznawania lokali tymczasowych?
- Jak wygląda proces przyznawania lokali, gdy chętnych osób jest zbyt wiele, a kryterium ich klasyfikacji jest podobne?
- Co zrobić, gdy osoba ubiegająca się o lokal odmawia jego przyjęcia?
- Czy osoba, która odrzuciła proponowany lokal pozostaje w kolejce osób oczekujących na

mieszkanie?

- Czym różnią się wymogi techniczne umowy na najem socjalny lokali, a komunalny?
- Zamiana lokali - czy można zamienić lokal komunalny na najem socjalny lokalu osobie, która nie opłaca zobowiązań?
- Jak kontrolować mieszkania, gdy nie można wejść się do zajmowanego lokalu?
- Sposób dostosowania lokali dla osób niepełnosprawnych. Do zapewnienia czego jest zobowiązany urząd?
- Co zrobić, gdy lokal nie jest dostosowany dla osoby niepełnosprawnej, a brakuje funduszu w gminie na jego remont?
- Polityka mieszkaniowa - naliczenie czynszu i stawki bazowej
- Co powinno zawierać się w polityce bazowej i czynszowej? - niezbędne minimum
- Jakie są dodatkowe kryteria przy kwalifikacji do najmu socjalnego lokali?
- Czy gmina ma obowiązek do każdego stopnia niepełnosprawności wydzielić zasób?
- Weryfikacja spełnienia kryterium powierzchni lokalu

Eksmisja- wyrok sądowy nakazujący opuszczenie lokalu

- Jak działa wyrok eksmisyjny?
- Jakie dokumenty należy załączyć do wniosku o eksmisję lokatorów?
- Czy potrzebne są fizyczne dowody potwierdzające łamanie regulaminu wynajętego lokalu?
- Eksmisja lokatorów-przebieg procesu, zasady i warunki eksmisji lokatorów, kryteria eksmisji
- Postępowanie dowodowe dot. egzekucji należności za zaległy czynsz.
- Czy należy przechowywać rzeczy pozostawione po lokatorach w lokalu? Jeśli tak to kto jest zobowiązany do ich zabrania, gdzie należy je przechowywać i przez jaki okres czasu?
- Relacje UG/UM z komornikiem w kontekście eksmisji lokatorów.
- Rola komornika, a rola gminy podczas dochodzenia roszczeń wynikających z zadłużenia z tytułu czynszu.
- Oferta nowego lokalu przy wyroku eksmisyjnym.
- Jak usunąć lokatora po wyroku eksmisyjnym z pomieszczenia tymczasowego?
- W jaki sposób można kontrolować stan mieszkań w dobie koronawirusa? Jak rozwiązywać sprawy w czasie pandemii, gdy kontakt z lokatorem jest utrudniony?
- Jak postępować z mieszkańcami, którzy przebywają w lokalu podczas pandemii bez pozwolenia?
- Czy podczas pandemii komornicy nie mogą przeprowadzać egzekucji?

Jak wygląda proces przydzielania lokali mieszkaniowych na podstawie nowych przepisów?

- Czy można doprecyzować fakt bycia mieszkańcem danej gminy czy nie należy tego robić w umowie dla lokatorów?
- Czy selekcja mieszkańców na osoby zameldowane i posiadające status przebywających jest zgodna z obowiązującymi przepisami? Co jest istotne podczas rozpatrywania wniosku?
- Czy można pominąć osoby zgłoszone na listę oczekujących na mieszkanie?
- Jak napisać nowy program o zmianie zasad przyznawania lokali?
- Jak postępować w sytuacji gdy mieszkańcy zamieniają się mieszkaniami?
- Co robić z lokatorem, który nagminnie narusza zasady porządku domowego, np. niszczy klatkę?
- Obowiązek zameldowania, a przebywania- co jest ważniejsze dla osoby rozpatrującej wniosek?
- Kryteria wyboru osób przy podjęciu decyzji o przyznaniu lokalu?
- Co warunkuje możliwość ubiegania się w danej gminie o najem socjalnego lokalu?
- Jaki jest skład komisji mieszkaniowej oraz kto ma decydujący głos podczas podejmowania decyzji o

przyznaniu lokalu?

- Co w sytuacji gdy nie ma wydzielonych pomieszczeń tymczasowych?

Dochód osoby ubiegającej się o najem socjalny lokalu

- Prawidłowe ustalanie dochodu osób ubiegających się o lokal socjalny/komunalny.
- Sposób wyliczania dochodu najemcy?
- Kiedy i na jakiej podstawie dokonuje się badania weryfikacji dochodu?
- Czy wymaga się oświadczenia strony o uzyskiwanych dochodach?
- Czy źródła z pracy dorywczej można zaliczać do dochodu?
- Jak rzetelnie weryfikować dochód lokatorów? Czy na podstawie wymienionych dokumentów można określić dochód np. zaświadczenie o zarobkach, nieoficjalne źródła dochodów, PIT-y roczne?
- Jak daleko można posunąć się w badaniu dochodu?
- Czy zmiana dochodu lokatora powoduje automatyczne podwyższenie/ obniżenie czynszu za najem mieszkania?
- W jaki sposób oblicza się stawki w przypadku podwyżki lub obniżki czynszu dla lokatorów?
- Czy można kontynuować najem socjalny lokalu, mimo znacznego wzrostu dochodu rodziny?
- Jak będzie wyglądała regulacja tytułu prawnego po śmierci głównego najemcy? Czy będzie sprawdzany dochód takiej osoby?
- Czy można żądać zaświadczenia o dochodach z ostatnich trzech miesięcy od osób, które są na listach wykwaterowań?
- Jakie są warunki przedłużania umów najmu lokalu socjalnego dla osób, które przekraczają próg dochodowy?

Pozycja lokatora w procesie przyznawania lokalu

- Co jest czynnikiem decydującym o przydzieleniu lokalu mieszkalnego danej osobie?
- Jakie dokumenty powinny być potwierdzeniem przebywania w danej gminie?
- Czy osoba, która zamieszkuje lokal bezprawnie może wejść w prawa najemcy? Jeśli tak to na jakich zasadach? Jakie dokumenty musi złożyć, by stać się najemcą mieszkania?
- Czy choroba jest czynnikiem przemawiającym za przyznaniem lokalu przed innymi chętnymi osobami?
- Co w sytuacji gdy jest planowana termomodernizacja budynku a mieszkańcy nie chcą go dobrowolnie opuścić? Oczywiście wskazany jest tymczasowy lokal zamienny.
- Co zrobić w sytuacji, kiedy lokator wyjechał za granicę i nie zdał lokalu socjalnego?
- Co zrobić w sytuacji, gdy lokator ma tytuł prawny do zajmowania lokalu, a poprzedni lokator nie chce opuścić mieszkania?

Opłata czynszu za wynajem lokalu

- Co zrobić w przypadku, gdy lokatorzy zalegają z czynszem?
- Czy można przedłużyć umowę najmu mimo braku wpłat czynszu przez lokatorów?
- W jaki sposób argumentować zmianę wysokości czynszu?
- Jak egzekwować należności z tytułu nieopłaconego czynszu?
- Ściągalność zaległości czynszowych z dłużników
- Ile wynosi czas ochrony lokatorów niepłacących za czynsz?

Przypadki dotyczące dewastacji lokali

- Kto ponosi koszty odnowienia zniszczonego lokalu?

- Czy można dochodzić roszczeń za zniszczony lokal od nabywcy? Na jakich zasadach i do jakiej wysokości?
- Kto odpowiada za remonty lokalu?
- Jak powinien być wyremontowany lokal mieszkalny?
- Czy można dokonać remontu bez uzyskania zgody od gminy? Jakie są konsekwencje nieuzyskania zgody?
- Co w sytuacji, gdy lokator dokona znaczących zmian w posiadanym lokalu?
- Program odpracowywania zadłużeń czynszowych

Bezprawne przejęcie lokalu- zajmowanie bez tytułu prawnego

- Co zrobić w sytuacji, gdy lokal jest zajmowany przez osoby nieuprawnione?
- Jak wygląda procedura eksmisji osoby nieuprawnionej do korzystania z lokalu?
- Jak skutecznie eksmitować dzikiego lokatora?
- Odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu. Jak obliczyć wartość strat?

Umowy- nowelizacja przepisów

- Umowa wieloletnia. Obowiązek dostosowania gmin do wymogów programów wieloletnich.
- Nowelizacja przepisów. Zmiany w ustawie o dodatkach mieszkaniowych- na co zwrócić uwagę po nowelizacji? Nowelizacji ustawy dot. Zmian praw lokatorów.
- Sposób tworzenia nowych uchwał rady.
- Umowa najmu lokali socjalnych i komunalnych- weryfikacja umów, najważniejsze elementy dokumentu, ile razy można przedłużać umowę najmu?
- Wyroki sądowe eksmisyjne oraz odwoławcze- jak napisać wniosek lub odwołanie, na co zwrócić szczególną uwagę. Jak poprawnie tworzyć pisma odnośnie ugody w sprawie lokatorów eksmitowanych?
- Czy można zamieniać umowy na najem socjalny z umowami komunalnymi? Jeśli tak, to na jakich zasadach? Co należy w umowie zmieniać?
- Sprzeczność uchwały gminy z ustawą. Co jest nadrzędne dla urzędnika? Jak rozwiązywać konflikty na tle wykluczających się przepisów? Prośba o przykłady i rozwiązania konkretnych sytuacji.
- Które wyroki eksmisji/egzekucji komorniczej muszą mieć klauzule wykonalności, a które nie?
- Klauzula wykonalności wyroku sądu I i II instancji- uzasadnienie

Pozostałe pytania:

- W jaki sposób gmina mogłaby bronić się przed zarzutem zaniedbywania mieszkańców?
- Jak kontrolować ilość osób zamieszkujących dany lokal?
- Tytuł prawny do zamieszkiwania lokalu, a brak możliwości korzystania z tego prawa, ze względu na obecność innych osób w lokalu mieszkalnym.
- Jak nie przekroczyć uprawnień urzędnika administracji publicznej?
- Jak poprawnie tworzyć korespondencję biurową między pracownikami placówki?
- **Sytuacja:** GOPS zabezpiecza dzieci w związku z nadużyciem alkoholu. Co z pozostałymi osobami, w szczególności gdy zajmują większe lokale?
- **Sytuacja:** Budynek urzędu zawiera w sobie lokal mieszkalny. Lokal mieszkalny znajduje się w suterenie tego budynku i tam mieszka pewna osoba, która ma zawartą umowę na czas nieoznaczony. Budynek jeszcze rok temu nie był własnością – była to umowa najmu z urzędu miasta ale teraz forma została prawnie uregulowana, podpisany jest akt notarialny. Lokal mieszkalny został przejęty razem z budynkiem. Pracownikom zaczyna brakować miejsca w postaci archiwum,

stanowisk do pracy dla nowych osób i chcieliby rozwiązać z tą osobą umowę w najmniej drastyczny dla niej sposób. Są różne opinie prawników. Jaki powinien być okres wypowiedzenia i czy ewentualnie pracownicy zmuszeni będą zaproponować tej osobie lokal na terenie miasta czy jeden z lokali, którymi dysponują wokół miasta czyli na terenie gminy wiejskiej?

- **Sytuacja:** Ktoś składa wniosek o wynajęcie mieszkania. Jeśli taka osoba jest w związku małżeńskim to czy taki wniosek musi składać razem z osobą, z którą jest w związku małżeńskim czy niekoniecznie?
- **Sytuacja:** gdy ktoś kto jest w związku małżeńskim i miał umowę o najem lokalu – dostał kiedyś wypowiedzenie ze względu na brak opłat (zadłużenie) – po spłacie zadłużenia jeden z małżonków wstępuje o przywrócenie tytułu prawnego a drugi z małżonków nie. I czy jeśli oni nie mieszkają razem to czy należy przywracać tytuł prawny tytuł prawny tylko jednemu małżonkowi czy ten drugi z mocą prawa też wejdzie w stosunek najmu w związku?

Prowadzący:

Jolanta Żurawska - Dyrektor Wydziału Lokali Mieszkalnych w UM Wrocław. Doświadczony szkoleniowiec.

Prawa autorskie do niniejszego programu przysługują Private Corporate Consulting Sp. z o.o. Udostępnianie, kopiowanie i przerabianie niniejszego programu bez pisemnej zgody Private Corporate Consulting Sp. z o.o., zagrożone jest odpowiedzialnością karną oraz cywilną